ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה

היטל השבחה – תכנית ח/650

גוש 7070 חלקה 94 תת חלקה 10 (11/16 חלקים)
שד' קוגל 6, חולון

מבקש: מושיחייב איסקיה

משיבה: הועדה המקומית לתו"ב חולון

שומה מכרעת מיום 30.10.2025 (מינוי 1124-2025)

דוא"ל office@yharon.co.il

1. כללי

מטרת השומה	בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין (מינוי 1124-2025 מיום 25.5.2025), לקבוע את ההשבחה במקרקעין המזוהים כחלקת משנה 10 בגו"ח 7070/94 **גורם המימוש** : מכר (11/16 חלקים) **גורם ההשבחה** : אישור תכנית **ח/650** (505-0874917)
המבקש	מושיחייב איסקיה באמצעות אלי סידאווי שמאי מקרקעין
המשיבה	הועדה המקומית לתו"ב חולון באמצעות גלית אציל-לדור שמאית מקרקעין
המועד הקובע	13.8.2024 (15 יום מפרסום מתן תוקף לתכנית ח/650)
מועד הביקור	13.8.2025
מועד הדיון	7.8.2025, דיון בהשתתפות שמאי הצדדים באמצעות ועידה חזותית
מסמכי משיבה	שומת השבחה לתכנית ח/650 מתחם 5 + נספח מיום 30.4.2025, תגובה לשומה נגדית, 21.7.2025 נערכו ב-30.4.2025
מסמכי מבקש	חוות דעת נגדית להיטל השבחה מחודש 6/2025, נסח רישום, חוזה מכר מיום 23.1.2025 למכירת 11/16 חלקים בתת חלקה 10.

2. פרטי המקרקעין

זיהוי	גוש 7070 חלקה 94 חלקת משנה 10
שטח רשום	47.5 מ"ר
תאור	דירת מגורים בקומה השניה בבנין משותף הכולל 3 כניסות, 4 קומות, 23 יח"ד ברח' קוגל 6 חולון

תמורה בתכנית ח/650	0.7778% חלקים במתחם 5 (תא שטח 143) בתכנית פינוי – בינוי ח/650 מתחם 5 מיועד למגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, יכלול 498 יח"ד חדשות במקום 135 יח"ד קיימות שיהרסו.

דוא"ל office@yharon.co.il

3. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

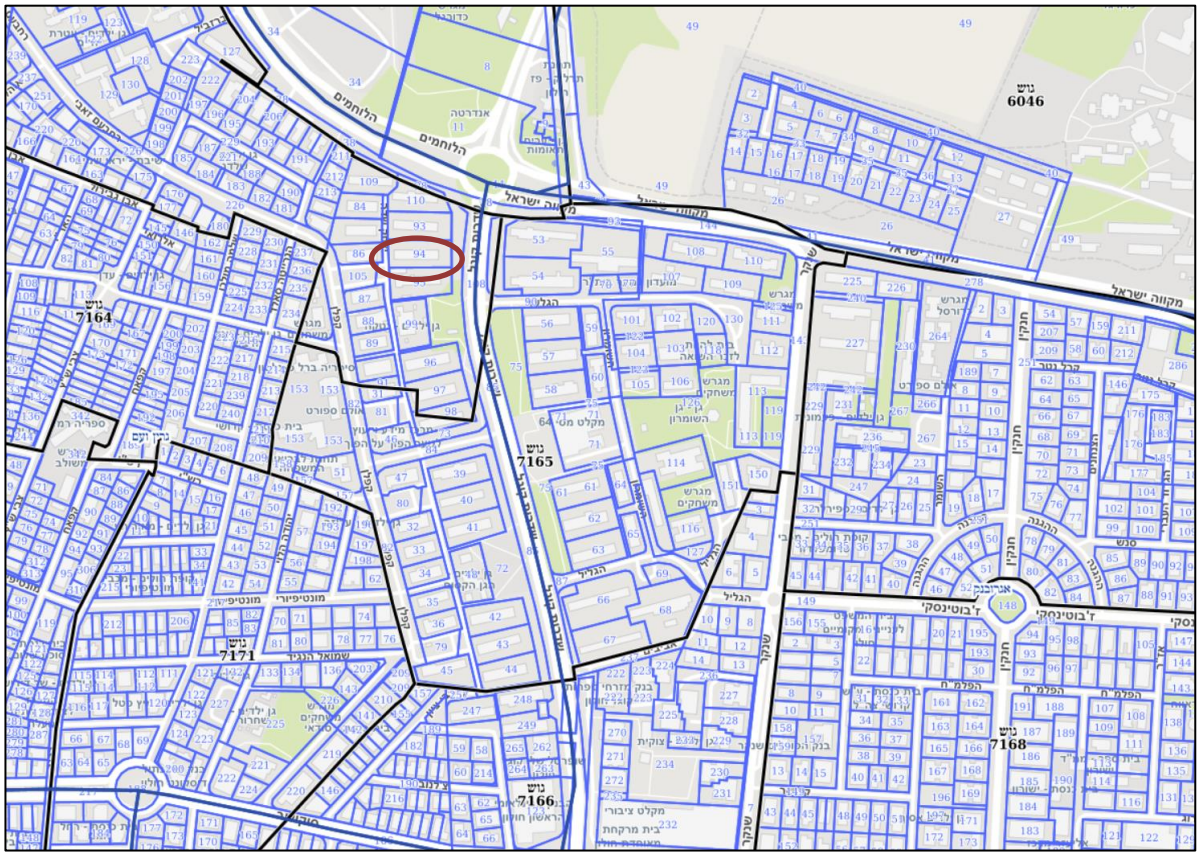
3.1 המקרקעין שבנדון מהווים דירת מגורים המזוהה כתת חלקה 10 בחלקה 94 בגוש 7070, בשד' קוגל 6 בשכונת גרין ועם, בחלק הצפוני של העיר חולון.

שד' קוגל מהוות ציר תנועה מרכזי המקשר את אזור מקווה ישראל (מצפון) למרכז העיר חולון.
בשד' קוגל ממתוכנן לפעול קו רכבת קלה.
האזור מאופיין בבניה ותיקה של בנייני מגורים בני 2-4 קומות. הפיתוח הסביבתי מלא.

3.2 חלקה 94 בגוש 7070 בשטח רשום של 1,764 מ"ר, לחלקה צורת מלבן במידות 27 מ' X 65 מ'.

3.3 תת חלקה 10 בשטח רשום של 47.5 מ"ר ממוקמת בקומה השניה בבניין מגורים בן 4 קומות מבניה ותיקה הכולל 23 יח"ד.

<u>זיהוי המקרקעין (אתר govmap)</u>



4. מצב משפטי

4.1 <u>פרטי הרישום והבעלות</u>

עפ"י נסח רישום מיום 13.5.2025 רשומה חלקת משנה 10 בגו"ח 7070/94 בשטח של 47.5 מ"ר,
בבעלות: מושיחייב איסקיה ואחרים. חלק ברכוש המשותף: 2/46

4.2 <u>הסכם מכר</u>

בהתאם לחוזה מכר מיום 23.1.2025 נמכרו **11/16 חלקים** מזכויות הבעלות במקרקעין,
התמורה: 1,237,000 ₪.

דוא"ל office@yharon.co.il

5. מצב תכנוני ורישוי

5.1 תכנית מתאר ארצית מס' 38

תכנית	עיקרי התכנית
תמ"א 38 18.5.2005	בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, רשאית ועדה מקומית לאחר שקבלה חוו"ד מהנדס הועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק בהתאם לדרישות התקן.
תיקון 1א 16.8.2007	הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה.
תיקון 2 10.3.2010	חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכח התמ"א, לפי העניין בכפוף לשיקול דעת הוועדה.
תיקון 3 11.6.2012	השטח המרבי שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח תכנית זו יחושב לפי הפירוט הבא: - תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
תיקון 3א 13.12.2016	- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין, לפי הפירוט: א) שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת; ב) שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות; ג) שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות; ד) שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע ק' ומעלה,
תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים	- תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת, בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת. - תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בחוק, לכל יחידת דיור שתבנה. תוקף התכנית הוא ל-5 שנים מיום אישורה, אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם, ובלבד שמשך כל הארכה לא יעלה על 5 שנים. בס' 23 להוראות תמ"א 38 נקבע כי מוסד תכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידת אדמה שתתאים למאפייני ישוב או חלקים ממנו. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניין שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

5.2 תכניות בנין עיר, מסמכי תכנון ומדיניות

תכנית	מועד	עיקרי הוראות התכנית
ח/18	25.7.1957	חלוקת שטח התוכנית למגרשים ודרכים לשם הקמת שיכון עממי בכניסה לחולון
מתאר ח/1	23.4.1958	תכנית מתאר חולון
ח/138	22.6.1967	קביעת חזית ארכיטקטונית אחידה לשם תוספת בניה מאורגנת.
ח/138א	9.2.1978	שינוי תקנות תכנית מפורטת ח/138 ע"י מתן אפשרות בניה באגפים במקום בניה בכל הבנין בבת אחת, כל שאר סעיפי תכנית ח/138 יחייבו את המגישים ובוני התוספות.
ח/392	3.9.1990	הרחבת הדירות הקיימות בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר לכל אחת מהדירות שבתחום התכנית, כסוי קרקע מירבי לא יעלה על 40%, קווי בנין בהתאם לתכנית מתאר חולון ח/1 על תיקוניה. קביעת צורת הבנינים בהתאם לתכנית אחידה; הבניה באגפים שלמים בלבד. לא ינתן היתר אלא אם כן תובטח בניית החזית החיצונית האחידה של כל האגף בעת ובעונה אחת
ח/מק/392ד	1.9.1998	להוסיף סעיף בתקנות תכניות ח/392 וח/392א: במקרים מיוחדים, בשיקול מהנדס העיר, ובכפוף לתנאי אדריכל העיר לענין הבינוי והעיצוב, תהיה רשאית הועדה המקומית לאפשר הרחבת דירות שלא באגף שלם.
505-0464347 ח/619	26.12.2022	תכנית כוללת להתחדשות עירונית, מסווגת את המקרקעין באזור עירוני מעורב, מתחם 14 להכנת תכנית מפורטת

דוא"ל office@yharon.co.il

תכנית	מועד	עיקרי הוראות התכנית
505-0874917 **650/ח**	29.7.2024	**התחדשות עירונית בשדרות קוגל**, חולון, באמצעות פינוי כ-840 יח״ד קיימות בבניה שיכונית ותיקה לטובת כ-3000 יח״ד חדשות, מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים, בבינוי המשלב מגדלים ובינוי מרקמי, ותוך יצירת פארק ליניארי לאורך השדרה. מתחמי תכנון : התכנית קובעת 9 מתחמי מימוש עצמאיים ובלתי תלויים, על מנת לאפשר מימוש בשלבים לאורך ציר הזמן. **המקרקעין גו״ח 7070/94 כלולים במתחם 5.** התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לפיתוח מתחמים שיגישו בקשה להיתר בניה בתוך **5 שנים** מיום פרסום התכנית.

5.3. <u>650/ח : טבלת איזון, זכויות והוראות בניה</u>[1]

<u>מצב נכנס</u> : מתחם 5 כולל 8 בנינים בהם **135 יח״ד**

גוש	חלקה	כתובות	שטח קרקע רשום במ״ר	סה״כ במ״ר
7070	84	קפלן 32	1,136	11,576
	85	קפלן 30	1,271	
	86	קפלן 28	959	
	93	שדרות קוגל 4	1787	
	94	שדרות קוגל 6	1764	
	95	שדרות קוגל 8	1,851	
	109	הלוחמים 3	1,411	
	110	שדרות קוגל 2/ הלוחמים 1	1,397	

<u>מצב יוצא</u> : עפ״י טבלת הקצאה ואיזון הוקצה למתחם 5 **מגרש תמורה 143** בשלמות, לחלקת משנה 10 בגו״ח 7070/94 הוקצו **0.78%** חלקים במגרש 143.

טבלת זכויות והוראות בניה לגבי <u>מתחם 5</u> בלבד:

שימוש	תאי שטח	גודל מגרש במ״ר	שטחי הבניה במ״ר				תכסית (% מתא השטח)	מס׳ יח״ד	מס׳ קומות		מרפסות במ״ר
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה״כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	שרות						
מגורים	143	9,087	42,804	22,397	29,862	95,063	65	498	40	4	7,968
מסחר			200	50	150	400					
מבנים ומוסדות ציבור			700	90	474	1,264					
סה״כ			**43,704**	**22,537**	**30,486**	**96,727**	**65**	**498**	**40**	**4**	**7,968**

<u>תמריץ</u>

עפ״י סעיף ב להוראות טבלה 5, נקבע תמריץ של 11% לזכויות הבניה למגורים ככל ויוצא היתר בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית - תוספת שטחי בניה עיקריים, שירות ומרפסות, וכן מספר יח״ד.
גובה הבניה, מס׳ קומות וזכויות בניה לשימושי מסחר, משרדים, מבנים ומוסדות ציבור ללא שינוי.

5.4. <u>רישוי</u>

לא אותר היתר בניה מקורי להקמת הבנין בגו״ח 7070/94.
ב-25.10.2004 התקבל היתר בניה מס׳ 103 לתוספת בניה של 6.5 מ״ר בק״ק,
ב-27.3.2007 התקבל היתר בניה מס׳ 590 לתוספת בניה של 29.6 מ״ר בק״א.

[1] https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005078404/310

office@yharon.co.il דוא״ל

6. שומות הצדדים

6.1 השבחה בשומות הצדדים (מימוש של 11/16 חלקים בתת חלקה 10)

תכנית	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקש
650/ח	13.8.2024	₪ 946,284	₪ 0

6.2 עיקרי עמדות הצדדים בנושאים שבמחלוקת

סעיף	שומת משיבה	שומת מבקש
השבחה	התכנית משביחה את המקרקעין בתחומה	תכנית ח/650 אינה משביחה
שווי מצב קודם	24,500 ₪/ מ"ר בנוי + זכויות חדרי גג	27,500 ₪/ מ"ר בנוי + זכויות חדרי גג
שווי מצב חדש	10,000 ₪/ מר"מ מגורים בדירות טיפוסיות	10,000 ₪/ מר"מ מגורים בדירות טיפוסיות
תמריץ 11%	סבירות גבוהה למימוש, נאמד במקדם 0.85	לא הובאו בחשבון
שימוש ביניים	תוספת 196₪ בגין שימוש למגורים ל-60 חודש	לא הובא בחשבון
דחיה ומושע	5 שנים ב-6% (0.75)	10 שנים ב-7% (0.51)

6.3 תחשיב שומת מבקשת

מצב חדש	כמות יח"ד	שטח יח"ד	סה"כ שטח	שווי מר"מ	סה"כ
יח"ד קטנות	25	65	1,625	₪ 12,700	₪ 20,637,500
יח"ד להשכרה	75	65	4,875	₪ 3,928	₪ 19,148,494
יח"ד טיפוסיות	373	104	38,830	₪ 10,000	₪ 388,300,000
פנטהאוזים	25	150	3,750	₪ 13,000	₪ 48,750,000
סה"כ יח"ד	498		49,080		₪ 476,835,994
מסחר			200	₪ 12,800	₪ 2,560,000
מבני ציבור			790	-₪ 6,775	-₪ 5,352,250
חניה למבני ציבור			315	-₪ 3,200	-₪ 1,008,000
הוצאות הריסה			10,707	-₪ 400	-₪ 4,282,800
סה"כ					₪ 468,753,000
מורכבות פרוייקט והיקף				0.9	
דחיה ומושע		10	7%	0.51	
שווי מצב חדש					₪ 215,157,627

מצב קודם	שטח	שווי מ"ר	סה"כ
דירות קיימות (בנוי)	10,847	₪ 27,500	₪ 298,292,500
חדרי גג	1,560	₪ 8,250	₪ 12,870,000
שווי מצב קודם			₪ 311,162,500

השבחה	₪ 0

דוא"ל office@yharon.co.il

6.4. תחשיב שומת משיבה

מצב חדש	כמות יח"ד	שטח יח"ד	סה"כ שטח	שווי מר"מ	סה"כ
יח"ד קטנות	28	65	1,820	₪ 12,700	₪ 23,114,000
יח"ד להשכרה	83	65	5,395	₪ 3,928	₪ 21,191,000
יח"ד טיפוסיות	414	103	42,655	₪ 10,000	₪ 426,548,000
פנטהאוזים	28	142	3,976	₪ 13,000	₪ 51,688,000
סה"כ יח"ד	553		53,846		₪ 522,541,000
מסחר			200	₪ 12,800	₪ 2,560,000
מבני ציבור			790	-₪ 6,775	-₪ 5,352,250
חניה למבני ציבור			315	-₪ 3,200	-₪ 1,008,000
סה"כ					₪ 518,740,750
אי ודאות זכויות תמריץ (11%)			-₪ 51,406,741	15%	-₪ 7,711,011
הוצאות הריסה			10,707	-₪ 400	-₪ 4,282,800
סה"כ					₪ 506,747,000
מורכבות פרוייקט והיקף				0.9	
דחיה ומושע		5	6%	0.75	
שווי מצב חדש מתחם 5 (מגרש 143)					₪ 340,803,754

חישוב השבחה למימוש המבוקש

שווי חלק נישום תת חלקה 10 לפי טבלת הקצאה	0.78%	₪ 2,658,269
שימוש ביניים		₪ 196,107
שווי מצב חדש		₪ **2,854,376**

מצב קודם	שטח	שווי מ"ר	סה"כ
דירה	60	₪ 24,500	₪ **1,477,963**

השבחה לחלקת משנה 10 בשלמות		₪ 1,376,414
השבחה ל-11/16 חלקים בחלקת משנה 10	0.6875	₪ **946,284**

דוא"ל office@yharon.co.il

7. הכרעה

7.1. כללי

המקרקעין נשוא המחלוקת, מזוהים כחלקת משנה 10 בגו"ח 7070/94 מהווים דירת מגורים בקומה שניה של בנין מגורים משותף בשד' קוגל 6 בעיר חולון.

המקרקעין כלולים בתחום תכנית **ח/650** שפורסמה למתן תוקף ביום 29.7.2024 ומהווה תכנית התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי.

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה במכר של 11/16 מזכויות הבעלות במקרקעין.

7.2. המסגרת הנורמטיבית

החלטה זו נערכת בהתאם לעקרונות שנקבעו לאחרונה ע"י ביהמ"ש העליון ובימ"ש מחוזי ת"א:

- בבר"מ 1975/24 ועמ"ק לתו"ב תל אביב נ. לויתן אדיב שמואל ובר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ. יערה קלמנוביץ ואח' (16.10.2025),
- עמ"נ 18341-09-24 ועמ"ק לתו"ב תל אביב-יפו נ' נועה לב ואח' (26.6.2025),

7.3. גישת השומה בהתאם לפס"ד בעמ"נ 18341-09-24 (נועה לב)

בפס"ד **נועה לב** נקבע:

א) כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש היא שיטת **ההשוואה הישירה**. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות (ס' 47).

ב) במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה (ס' 98):

בשלב I, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית.

בשלב II, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות. יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים.

בשלב III, ייקבע מקדם דחיה בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.

בשלב IV, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.4. <u>גישת ההשוואה: שווי מצב חדש</u>

ביום 23.1.2025 נמכרו 11/16 חלקים בדירה המזוהה כתת חלקה 10 בגו״ח 7070/94, ל-1,237,500 ₪, (1.8מ׳₪ עבור הדירה בשלמות); העסקה בוצעה בין בני משפחה.

להלן נתוני עסקאות מדווחות שבוצעו בתחום תכנית ח/650, לאחר המועד הקובע:

גוש	חלקה	כתובת	תאריך	תמורה במכר (עפ״י דיווח)	מתחם בתכנית ח/650	שטח בנוי ברוטו	תמורה למ״ר בנוי (מצב קיים)	שטח אקווי׳ של הדירה בט. איזון	תמורה למ״ר אקווי׳ (ט.איזון)
7070	94/10	קוגל 6 (*)	23/01/2025	₪ 1,800,000	5	76	₪ 23,684	85	₪ 21,176
7165	39/19	קוגל 18	24/09/2024	₪ 1,530,000	7	76	₪ 20,132	82	₪ 18,659
7070	95/1	קוגל 8	19/12/2024	₪ 2,000,000	5	60	₪ 33,333	73	₪ 27,397
7165	107/23	הגלעד 5	04/04/2025	₪ 2,145,000	1	79.5	₪ 26,981	86	₪ 24,942
7165	66/7	קוגל 19	10/04/2025	₪ 1,805,000	4	63	₪ 28,651	73	₪ 24,726
7070	96/4	קוגל 12	27/05/2025	₪ 1,400,000	6	76	₪ 18,421	83	₪ 16,867
7165	43/6	קוגל 28	25/08/2025	₪ 2,230,000	8	60	₪ 37,167	72	₪ 30,972
7165	53/2	מקווה ישראל 2	15/09/2025	₪ 2,400,000	1	95	₪ 25,263	92	₪ 26,087
7165	54/1	קוגל 3	25/09/2025	₪ 1,650,000	1	79	₪ 20,886	84	₪ 19,643
7165	42/8	קוגל 26	29/09/2025	<u>₪ 1,989,999</u>	8	<u>76</u>	<u>₪ 26,184</u>	<u>83</u>	<u>₪ 23,976</u>
סה״כ וממוצע				₪ 17,149,999		664.5	₪ 25,809	728	₪ 23,558
ממוצע ללא עסקאות חריגות				₪ 13,519,999		528.5	₪ 25,582	573	**₪ 23,595**

(*) עסקה במושא השומה, לא כלולה בחישוב תמורה ממוצעת.

ומתקבל שווי מצב חדש בהתאם לשטח האקווי׳ של תת חלקה 10 בגו״ח 7070/94:
85 מ״ר X 23,600 ₪/מ״ר = <u>**2,006,000 ₪**</u>

7.5. <u>גישת ההשוואה: שווי מצב קודם</u>

<u>עמדת שמאית המשיבה:</u>

- שווי מצב קודם בסך **24,500** ₪/**מ״ר בנוי** נקבע ע״ב תמורה ממוצעת במכר דירות מבניה ותיקה ללא פוטנציאל (דירות בבנינים שהוקמו לאחר 1980 ואינם זכאים לתמ״א 38), בניכוי חניה ובהתאמה למועד הקובע, ועל בסיס ערכים שנקבעו בשומות מכריעות.
ערך זה מגלם זכויות בניה בלתי מנוצלות (למעט זכויות לחדרי יציאה לגג) ומשקף את שווי מלוא הזכויות במקרקעין בהתאם למאפייני הבינוי, גיל המבנה ושטח רשוי בהתאם להיתרי בניה.
- הובאו בחשבון מאפייני הנכס המהווה בנין טורי מבניה ותיקה, ללא מעלית, ללא מרפסת וללא חניה במצב פיזי התואם את גילו.
- אין להביא בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב קודם. תרומתן מגולמת בשווי למ״ר בנוי שנקבע וייתכן שאין כדאיות כלכלית למימושן.
- כדי לשמור על עקרון רציפות המס יש לנטרל את השפעת תכניות ח/619 ותמ״א 38 שלא חושבה השבחה בגינן, משווי מצב קודם. מחירי הדירות מושפעים מתכנית ח/619, שהיא תכנית כוללת להתחדשות עירונית ויש לנטרל השפעה זו על שווי מצב קודם.
- זכויות לחדרי יציאה לגג הן רכוש משותף. תרומתן מגולמת בשווי למ״ר בנוי. הדירה הנדונה (תת חלקה 10) ממוקמת בקומה שניה ואינה יכולה לנצל זכויות גג.
- נתוני השוואה: נתוני השוואה שהציג שמאי המבקש (27,500 ₪/ מ״ר בנוי) נחשבים כמשקפים פוטנציאל הנובע מתכניות ההתחדשות (ח/650, ח/619). שווי זה אינו סביר עבור דירת שיכון ותיקה במצב קודם.

דוא״ל office@yharon.co.il

עמדת שמאי המבקש:

- שווי מצב קודם בסך **27,500** ₪/**מ"ר בנוי** נקבע בהתאם לתמורה ב-11 עסקאות מכר של דירות בגוש 7165 בבנינים מבניה ותיקה שנבנו לפני 1980.
- בהתאם לפסיקה יש להביא בחשבון את שווי זכויות הבניה הפוטנציאליות, הבלתי מנוצלות, הנובעות מתוכניות קודמות שהיו בתוקף (כגון תמ"א 38).
במצב קודם יש לדירה אופציה להרחבה בהתאם לתוכניות תקפות + זכויות בניה לחדרי גג, קביעת השווי מבוססת נתוני עסקאות בסביבה ועל שומות מכריעות,
עסקה בנכס נשוא שומה לא משקפת שווי שוק, עקב היותה עסקה בין קרובים.

הכרעה:

- ביהמ"ש העליון דחה ביום 16.10.2025 את ערעור הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב[2] וערעור עיריית ירושלים[3] וקבע כי אין לנטרל את תרומת תמ"א 38 לשווי מקרקעין בחישוב המצב הקודם.
- עסקאות השוואה בשומת המשיבה מתייחסות לדירות בשטח 95 מ"ר בממוצע,
עסקאות ההשוואה בשומת המבקש מתייחסות לדירות בשטח 65 מ"ר בממוצע,
- 7 מתוך 11 עסקאות עליהן הסתמך שמאי המבקש, בוצעו בבנינים בתחום תכנית ח/650.
קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה שיש לנטרל את השפעת תכנית ח/650.
להלן ממוצע התמורות במכר דירות בחלוקה לפי תחולת ח/650:

מכר דירות בתחום ח/650

גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך	שטח ברוטו	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
7165	39	19	24/09/2024	61	₪ 1,530,000	₪ 25,082
	67	30	29/07/2024	63	₪ 1,865,000	₪ 29,603
	54	18	18/04/2024	65	₪ 1,924,800	₪ 29,612
	43	21	02/04/2024	61	₪ 2,200,000	₪ 36,066
	62	15	16/05/2023	60	₪ 1,861,488	₪ 31,025
	43	23	31/01/2023	76	₪ 2,100,000	₪ 27,632
	108	20	10/01/2023	64	₪ 1,462,500	₪ 22,852
סה"כ וממוצע דירות בתחום ח/650				450	₪ 12,943,788	₪ 28,764

מכר דירות מחוץ לח/650

גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך	שטח ברוטו	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
7165	103	14	06/08/2024	63	₪ 1,750,000	₪ 27,778
	106	3	20/03/2024	61	₪ 1,500,000	₪ 24,590
	104	2	10/09/2023	74	₪ 2,250,000	₪ 30,405
	103	8	03/04/2023	63	₪ 1,850,000	₪ 29,365
סה"כ וממוצע				261	₪ 7,350,000	₪ 28,161

- נמצא פער זניח של כ-2% בין התמורה הממוצעת למ"ר בנוי בעסקאות בתחום ח/650 לתמורה הממוצעת בעסקאות שלא בתחום ח/650.
- בהתאם לקביעת ביהמ"ש העליון בעניין לויתן וקלמנוביץ, קיבלתי את קביעת שמאי המבקש שיש לאמוד את שווי המקרקעין במצב קודם על בסיס הערכים המתקבלים בעסקאות בדירות בשטח קטן יחסית (ללא שוליות), בבנינים התואמים קרטריונים של תמ"א 38.
- קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה, שבחלופה זו אין לייחס לדירה שווי הנובע מזכויות בניה בגג.

[2] בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ. לויתן אדיב שמואל.
[3] בר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ. יערה קלמנוביץ ואח'.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.6. <u>חישוב השבחה בהתאם לחלק היחסי במתחם 5 (חלופה)</u>

נשוא השומה מהווה יח״ד אחת מתוך 135 יח״ד במתחם 5 והוקצו לה 0.78% בתא שטח 143 המיועד להקמת 498 יח״ד, מסחר, משרדים ומבני ציבור.
להלן הגורמים ושיקולים בקביעת שווי תא שטח 143 :

כדאיות כלכלית	תכנית ח/650 כוללת הוראות לפינוי 844 יח״ד ובינוי של 2,986 יח״ד (מתוכן 15% דירות להשכרה), שטחי מסחר ומשרדים ב-9 מתחמים. התכנית קובעת הוראות להקמת מבני ציבור במתחמי המגורים שייבנו על ידי היזם ויימסרו לעירייה. בהתאם לטיוטת חוו״ד לפי תקן 21 (בדיקת כדאיות כלכלית) לתכנית ח/650[4] שיעור הרווח הצפוי במתחמי התכנית, בטווח של 13% - 11% (במונחי רווח לעלות) שיעור הרווח הצפוי בשקלול תמריצים נאמד בטווח 16% - 15% שיעור הרווח הצפוי עפ״י חוו״ד שמאיות עדכניות[5] שהוצגו בשלב ההתנגדויות לתכנית ח/650, נאמד בטווח 13% - 0%, ובשקלול תמריצים, נאמד בטווח 15% - 8.5%. <u>מסקנות</u> : הרווחיות בתכנית ח/650 נמוכה ביחס לרווח היזמי המזערי בתכניות פו״ב באזור גוש דן שנקבע במסמך השמאי הממשלתי מיום 13.6.2022 על סך **16%** על בסיס זכויות הבניה המוקנות אין כדאיות כלכלית בממימוש התכנית, קיימת התכנות כלכלית במימוש התכנית, בתנאי זכאות לתמריץ (תוספת 11% ז.ב. למגורים). תנאי לקבלת תמריץ : הגשת בקשה להיתר בניה עד 5 שנים מיום פרסום תכנית ח/650.
מימוש	תכנית ח/650 כוללת 9 מתחמים. במועד עריכת חוו״ד זו נמצאו אינדיקציות על פעילות יזמים לקידום פינוי בינוי במתחמים : 1 : לוינסקי - עופר - קרסו מקווה ישראל בע״מ 2,3 : חברת תדהר ייזום שותף כללי 5 בע״מ 6,9 : מ.ד. מלכה יזמות נדל״ן בע״מ, 7,8 : חב׳ אאורה בע״מ מנתוני ההתנגדויות לתכנית עולה כי היזמים החלו בקידום פו״ב בחלקים ממתחם קוגל בשנת 2015 טרם הכנת תכנית ח/650, והחתימו דיירים במבנים שאינם תואמים לתכנית. **לא אותרה אינדיקציה לפעילות יזם במתחם 4 ובמתחם 5 שבנדון** בהעדר פעילות של יזם לקידום פו״ב במתחם, יש להביא בחשבון אי עמידה בתנאים לקבלת תמריץ
דחיה	עפ״י נתוני חוו״ד שערכו השמאים י.ספקטור וג.סיטון במתחם מס׳ 1 (פינוי 189 יח״ד, בינוי 666 יח״ד) בחודש 7/2023, היזם החל בקידום הפרויקט עוד בשנת 2015 ובבתקופה של 8 שנים התקשר בהסכמי פינוי בינוי עם מירב בעלי הזכויות במקרקעין. משך הבניה צפוי למתחם 1 : 78 חודשים (רישוי 18 חודש + בניה 60 חודש) <u>מסקנות</u> : בהתחשב במשך הזמן הדרוש להתקשרות של 135 בעלי דירות עם יזם, הסבירות לקבלת תמריץ במתחם 5, נמוכה.
שווי זכויות בניה מותנות (תמריץ)	בתחשיב שומת המשיבה הובאו בחשבון זכויות בניה שאפשר לקבל כתמריץ, בהפחתה של 15% ; עמדת שמאי המבקש שאין לייחס שווי לזכויות התמריץ, זאת לאור היקף הפרויקט, והדחיה הצפויה למימוש הנאמדת על ידו ב-10 שנים. החלטה : בחישוב השבחה למגרש 31 תכנית ח/538א (מתחם ר׳ עקיבא, חולון) הסכימו שמאי הצדדים כי יש לאמוד את שווי זכויות הבניה המותנות בעמידה בלו״ז (תמריץ) ב-<u>50%</u> משווי ז.ב. מוקנות. בתכנית מתאר ח/538א נקבע כי בהיתר בניה שיוצא תוך 36 חודש מיום פרסום מתן תוקף לתכנית איחוד וחלוקה למתחם (תכנית ״מק״), תותר תוספת 10% לשטח הבנוי (עיקרי ושירות) מעל הקרקע ולבנין שהכניסה לחניה התת קרקעית בו תהיה משותפת עם זו של בניין גובל תותר תוספת 5% לשטח הבנוי המותר (עיקרי ושירות) מעל הקרקע. התוספות הן בשטח הבנוי בלבד ולא במספר יח״ד במתחם. מהשוואה בין מאפייני המתחמים והתנאים לקבלת התמריצים, נמצא כי הסיכוי למימוש תמריץ בח/538א גבוה מהסיכוי למימוש תמריץ בח/650, אולם התועלת שבתמריץ בח/650 (הכוללת תוספת יח״ד) גבוהה מהתועלת שבתמריץ בח/538א המוגבלת לתוספת שטח. בהתחשב בהשפעות המקזזות יקבע שווי זכויות תמריץ בתכנית ח/650 במקדם 0.5, ובמתחם 5 בו לא אותרו אינדיקציות להתארגנות יזם ודיירים, תקבע הפחתה נוספת

[4] נערך ע״י גרינברג אולפינר ושות׳ שמאות מקרקעין, עבור הרשות להתחדשות עירונית, 14.1.2021
[5] ירון ספקטור (מתחם 1) 25.7.2023, בעז הלפרין (מתחמים 2,3) 20.7.2023, שאול רוזנברג (מתחמים 6,9) 24.7.2023

דוא״ל office@yharon.co.il

<u>דחיה</u>

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת משך הזמן שיש להביא בחשבון למימוש הפרוייקט.

שמאית המשיבה קבעה דחיה של 5 שנים (ב-6%). עמדתה שתקופה זו ריאלית בחולון, כאשר היתרי בניה ניתנים בסמוך למועד אישור התוכנית בפרויקטים של פינוי בינוי, כדוגמת פרויקט סרלין יוסף בו ניתן היתר לחפירה לפני אישור התוכנית. בנוסף, התמריץ של 11% מגדיל את הרווחיות ומקטין את הדחיה. שמאי המבקש, בהתחשב בהיקף הפרוייקט קבע דחיה של 10 שנים למימוש (ב-7%).

תקופת הדחיה שיש להביא בחשבון בחישוב השבחה עקב מכר דירת מגורים בתחום תכנית פינוי-בינוי נדונה בהחלטת **ועדת ערר (מרכז) 8009-02-25 ועמ"ק לתו"ב נתניה נ' יחזקאל והדסה טורנר (27.10.2025)**, ועדת ערר קבעה ביחס לדחיה שיש להביא בחשבון בתחום תכנית תמ"ל/2025 בשכ' גד מכנס בנתניה[6]:

> לאחר שעיינו בכתובים שהונחו לפנינו סברנו שיש ממש בטענות הוועדה המקומית, כי מקדם הדחייה שנקבע שונה באופן מהותי ממקדמי דחיה אחרים שנקבעו בשומות מכריעות רלוונטיות אחרות, כדוגמת שומה מכרעת שנערכה לגוש 8272, חלקות 178-180, וכן שומה מכרעת לגוש 8261, חלקה 418. על כך יש להוסיף כי עיגון נוסף לטענות הוועדה המקומית ניתן למצוא בשומת מקרקעין מבוססת הנחה שנערכה לצורך אישורה של תמל/2025 לפי תקן 21 שפורסם על ידי משרד המשפטים. בשומה זו נקבעה הדחיה לתקופה של 3.5 שנים למתחם א, שהוא המתחם הרלוונטי לענייננו[7].
>
> ככלל, מצופה כי סטייה מעקרונות שנקבעו בתקן 21 תהיה מלווה בנימוק ובהסבר, וביתר שאת כאשר רכיבים מסוימים בשומה המכרעת, כגון שיעור הרווח היזמי, נקבעו על בסיס אותם עקרונות, וקיים ביניהם קשר אינהרנטי. על רקע זה, סברנו, כי דין הערר להתקבל.
>
> לפיכך, אנו קובעים כי מקדם הדחיה יקבע לתקופה של 4 שנים עבור תמל/2025 בכללותה, ותוצאה זו תיושם ביחס להליכים עתידיים שיתקיימו בקשר לתכנית.

<u>על מנת לקבוע את תק' הדחיה, בחנתי את מאפייני מתחם 5 בח/650 ביחס לתמל/2025:</u>

סעיף	ח/650 מתחם 5	תמ"ל/2025[8]
פינוי	135	166
בינוי	423 + 75 להשכרה	514
רווח לעלות בהתאם לחוו"ד תקן 21	12%	18.2% - 18.4%
מועד אישור התכנית (מועד קובע)	13.8.2024	1.11.2020
יזם וחתימות דיירים	0	73% חתימות דיירים ב-2019 יזם: חב' ישראל אירופה, קב' בן דוד הרצל
דחיה למימוש	איתור יזם וחתימות דירים: 3-5 ש', בקשה להיתר: 4-5 ש', **סה"כ 9 שנים**, היוון בהתחשב בסיכון 7%	החלטת ועדת ערר: 4 שנים (דחיה בפועל 5 ש לפחות)

[6] תמל/2025 אושרה ב-1.11.2020 וקובעת הוראות לפינוי 166 יח"ד קיימות לטובת הקמת 514 יח"ד חדשות.

[7] בחוו"ד לפי תקן 21 עבור תמל/2025 (נערכה ע"י BFKS בחודש 6/2020) לא איתרתי קביעה של דחיה למימוש. בחוות הדעת נקבע כי משך תקופת הבניה הממוצעת במתחם א הוא 42 חודשים, ובמתחם ב 36 חודשים.

[8] הנתונים משומה מכרעת גו"ח 8272/183 תת.2, א.גלן, 14.11.2024

דוא"ל office@yharon.co.il

8. גורמים ושיקולים

בקביעת ההשבחה הובאו בחשבון בין היתר, גורמים ושיקולים כמפורט.

8.1 היטל השבחה נדרש עקב מימוש במכר של 11/16 חלקים בדירת מגורים בתחום תכנית ח/650. הדירה רשומה בפנקס בתים משותפים כתת חלקה 10 בגו"ח 7070/94.

8.2 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו, לפיה ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

8.3 המצב התכנוני התקף בהתאם להוראות תכנית ח/650 הכוללת 9 מתחמי פינוי-בינוי[9].

8.4 תוצאות בדיקת כדאיות כלכלית במימוש פרוייקט פינוי-בינוי בהתאם לטיוטת חוו"ד לפי תקן 21[10]:

שטח דירות קיים עפ"י היתרי הבניה, תוספת שטח לדירות קיימות 12 מ"ר + מרפסת ומקום חניה.

חוו"ד לפי תקן 21 הוכנה בהנחה כי המתחם יוכרז כפרויקט פינוי בינוי, כך שיקבל הטבות במס במסגרת פינוי בינוי כפי שהוגדרו בחוק מיסוי מקרקעין. לאור תיקון 47 לחוק מע"מ לעניין מע"מ בשיעור אפס על שירותי בניה בהתחדשות עירונית, המע"מ בגין בניית דירות לבעלי הדירות הקיימות לא תוקצב בעלויות הפרויקט.

הנחה שהיזם יישא בכל ההוצאות הישירות והכלליות, באופן שבו בעלי הדירות הקיימות לא ישלמו תשלום כלשהו לשום גורם.

ישולם היטל השבחה מלא (150,000 ₪ ליח"ד לפינוי).

8.5 מיקום המקרקעין במרכז עיר חולון,

8.6 מחירי מקרקעין בסביבה במועד הקובע,

8.7 לא מצאתי אינדיקציה לטענת שמאית המשיבה כי היזם משפה את הדיירים בגובה היטל ההשבחה.

[9] מנהל הרשות להתחדשות עירונית מוסמך להכריז על מתחם שהוא מתחם פינוי ובינוי, ובלבד שבמצב הקיים יש במתחם 24 יחידות לכל הפחות וקיימת הצעה תכנונית להקמה מחדש של לפחות 70 יחידות חדשות או הכפלה של היחידות הקיימות, המספר הגבוה שבהם. להכרזה על מתחם שהוא מתחם פינוי ובינוי שורה של השלכות חוקיות, ובכלל זה הטבות מיסוי והסדרים לאכיפת הפרויקט אל מול דיירים המתנגדים לפרויקט. כמו כן ההכרזה מאפשרת את קידום התכנית בוועדות מקומיות עצמאיות מיוחדות **ומתן פטור מהיטל השבחה, בהתאם להחלטת הרשות המקומית לעניין האזור שבו שוכן המתחם**. מנהל הרשות להתחדשות עירונית יכול להכריז על מתחם שהוא מתחם פינוי ובינוי במסלול הרשויות המקומיות בהתאם לבקשת הרשות המקומית או במסלול המיסוי לבקשת יזם פינוי ובינוי ובהסכמת הרשות המקומית (הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, דו"ח התחדשות עירונית 2024)

[10] גרינברג אולפינר ושות' 14.1.2021.

דוא"ל office@yharon.co.il

9 תחשיב השומה

9.1 גישת ההשוואה

סעיף	שטח	שווי מ"ר	סה"כ
מצב חדש	85	₪ 23,595	₪ 2,005,600
שווי מצב קיים	60	₪ 27,500	₪ 1,650,000
השבחה לתת חלקה 10 בשלמות			₪ 355,600
חלק נישום 11/16	16	11	68.75%
השבחה לחלק נישום			₪ 244,000

9.2 חישוב השבחה בהתאם לחלק היחסי במתחם 5 (חלופה)

מצב חדש				סה"כ
שווי ז.ב. ל-498 יח"ד	498	₪ 957,502		₪ 476,835,994
שווי תמריץ 11%	0.11	0.3		₪ 15,735,588
שווי ז.ב. למסחר	200	₪ 12,800		₪ 2,560,000
עלות הקמת מבני ציבור (כולל חניה)				-₪ 6,360,250
הוצאות הריסה				-₪ 4,282,800
שווי זכויות בניה מתחם 5 (גולמי)				₪ 484,488,532
מורכבות והיקף				85%
שווי מצב חדש - מתחם 5, זמין				₪ 411,815,252

שווי מצב קודם				סה"כ
135 דירות בנויות	9733	₪ 27,500	1	₪ 267,657,500
זכויות בניה לחדרי גג	1560	₪ 27,500	0.3	₪ 12,870,000
שווי מצב קודם				₪ 280,527,500

השבחה גולמית למתחם 5				₪ 131,287,752
דחיה וסיכון	9	7.0%		54%
ערך נוכחי				₪ 71,411,838
חלק נישום בהתאם לטבלת איזון ח/650 מתחם 5				0.78%
השבחה לתת חלקה 10 בשלמות				₪ 555,000
חלק נישום 11/16				68.75%
השבחה לחלק נישום				₪ 382,000

9.3 סיכום

מצאתי שיש להעדיף באופן מובהק את גישת ההשוואה על פני חישוב השבחה לחלק יחסי של זכות המהווה פחות מ-1% במתחם,
התחשיב הכלול בס' 9.2 תאורטי, כולל מספר רב של הנחות ושימוש במקדמים.

דוא"ל office@yharon.co.il

10 השומה

ההשבחה החלה במכר של 11/16 חלקים מזכויות הבעלות, בחלקת משנה 10 בגו״ח 7070/94, עם אישור תכנית ח/650 למועד קובע 13.8.2024, כמפורט:

השבחה	-	₪ 244,000
היטל השבחה	-	₪ 122,000

סכום ההיטל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

באתי על החתום,

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נספח: נתוני מתחמים בח/650

דוא״ל office@yharon.co.il

נתוני מתחמים בח/650

מס' מתחם	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד לבינוי	מכפיל	שיעור רווח מעלות ללא תמריץ	שיעור רווח מעלות כולל תמריץ 11%	אומדן היטל השבחה (₪) שהובא בחשבון בחישוב רווחיות (תקן 21)	יזם	נתונים מתוך חוו"ד בהתנגדויות
1	189	666	3.5	**11.6%**	15.90%	₪ 28,350,000	לוינסקי - עופר - קרסו מקווה ישראל בע"מ	נתוני שומה מחודש 7/2023 : היזם החל בקידום הפרויקט עוד בשנת 2015 , תוך שעד עתה התקשר בהסכמי פינוי בינוי עם מירב בעלי הזכויות במקרקעין. משך הבניה הכולל 78 חודשים, רווח לעלות 12.9%, רווח לעלות כולל תמריצים
2	70	246	3.5	**12.1%**	15.0%	₪ 10,500,000	חברת תדהר ייזום שותף כללי 5 בע"מ	הפרויקטים אותם מקדמת המתנגדת נכללים במתחמים 2 ו 3- בתכנית, אולם בכל אחד מהמתחמים נוספו לשלושת הבניינים אותם מייצגת המתנגדת שתי חלקות לאורך רחוב השומרון. בהתאם לחוו"ד שמאי מחודש 7/2023 הרווחיות לפי תקן 21 : כ-1%, הרווחיות כולל תמריצים כ-9.5%
3	70	246	3.5	**13.3%**	15.1%	₪ 10,500,000		
4	93	325	3.5	**11.2%**	15.0%	₪ 13,950,000	לא אותר יזם	
5	**135**	**498**	**3.7**	12.0%	**15.1%**	**₪ 20,250,000**	**לא אותר יזם**	התנגדות בעלים, הזכויות בתכנית לא ברווח המינימלי הקבוע בתקן 21
6	85	299	3.5	**11.7%**	15.6%	₪ 12,750,000	מ.ד. מלכה יזמות נדל"ן בע"מ	עוד בשנת 2020 התאגדו בעלי החלקות לצורך ביצוע פרויקט פינוי בינוי והתקשרו בחוזה פינוי בינוי עם החברה, מבדיקה שערך שמאי המתנגדים, אחוז הרווחיות במתחם 9 כפי שמופקד עומד על 0% רווח ואחוז הרווחיות במתחם 9 כפי שמופקד עומד על 8.5%. בלבד כל זה כאשר שמאי המתנגדים לא לקח בחשבון היטל השבחה, משמע הפרויקט הינו הפסדי ולא רק לא מספיק רווחי לקבלת ליווי בנקאי
7	93	326	3.5	**11.0%**	15.8%	₪ 13,950,000	חב' אאורה בע"מ	
8	85	299	3.5	**11.0%**	15.0%	₪ 12,750,000		
9	24	81	3.4	**12.2%**	15.3%	₪ 3,600,000	מ.ד. מלכה יזמות נדל"ן בע"מ	
סה"כ	844	2986	3.5					

דוא"ל office@yharon.co.il